

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5930 *Resolución de 8 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lerma, por la que se suspende la inscripción de un acta de protocolización de la reorganización de la propiedad de una zona de concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don Jorge Llorente Cachorro, director general de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lerma, doña Paula Calvo Sánchez, por la que se suspende la inscripción de un acta de protocolización de la reorganización de la propiedad de una zona de concentración parcelaria.

Hechos

I

El día 16 de noviembre de 2016 fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Lerma, con el asiento número 973 del Diario 67, 364 copias parciales del acta de protocolización de la reorganización de la propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Tordómar II, autorizada por la notaria de Lerma, doña María José Sánchez Moreno, el día 28 de septiembre de 2015, con el número 509 de protocolo, siendo todas idénticas, a excepción de la descripción de las fincas y titulares de las mismas.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento a que se refiere: Acta de Protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la zona de Concentración Parcelaria de Tordómar II, autorizada por la Notaria de Lerma, doña María José Sánchez Moreno, el día 28 de Septiembre de 2015, con el número 509 de orden de su protocolo. Hechos.—El dieciséis de noviembre de dos mil dieciséis, se presenta en este Registro, con el asiento número 973 del Diario 67, trescientas sesenta y cuatro copias parciales del citado Acta de Protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la zona de Concentración Parcelaria de Tordómar II. Es preciso indicar la relación de las fincas registrales afectadas por la concentración (1). No se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las fincas resultantes de la concentración (2). No se indica el D.N.I. ni domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la Concentración (3). Fundamentos de Derecho: El art. 99 del Reglamento Hipotecario dispone que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Con relación al defecto (1), se solicita la relación completa de las fincas registrales incorporadas a la concentración, al objeto de extender el oportuno asiento al margen de cada una de ellas indicativo de que han sido incorporadas a la concentración. Se trata este de un obstáculo que surge de la aplicación de las normas hipotecarias, que proscriben las situaciones de doble inmatriculación. Si no se hiciera constar el carácter de aportadas a la concentración de las fincas de origen, se produciría el supuesto de que una misma porción de terreno tendría asignados dos números de finca, el de la finca aportada, y el de la finca resultante de la

concentración, con la consiguiente situación de inseguridad jurídica que se crearía (art. 98 RH). Con relación al defecto (2) uno de los obstáculos que surgen del Registro es consecuencia de la aplicación del art. 9 de la Ley Hipotecaria, que dispone que la inscripción habrá de contener en todo caso «b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de (...) concentración parcelaria (...) que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Esta representación gráfica georreferenciada es la proporcionada por Catastro, salvo en los supuestos en que la propia Ley permite una representación gráfica alternativa (siempre en formato GML). Entre los casos excepcionados que sí admiten representación gráfica alternativa, enumerados por el art. 10.3 LH no se encuentra el de la concentración parcelaria. Por tanto, en el presente caso es necesario en todo caso la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica. Con relación al defecto (3), es preciso indicar el domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la concentración, por aplicación del art. 51.9 RH. Se suspende la inscripción solicitada: Los expresados defectos tienen el carácter de subsanables. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el Artº. 323.1 de la L.H. Contra dicha calificación (...) Lerma a veinte de Diciembre de dos mil dieciséis. La registradora (firma ilegible) Fdo. Dª Paula Calvo Sánchez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge Llorente Cachorro, director general de Producción Agropecuaria e Infraestructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León, interpuso recurso el día 8 de febrero de 2017 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) Fundamentos de Derecho 1.º- (...) 3.º- (...) Con relación al primero de los defectos se solicita por el Registro de la Propiedad de Lerma la relación completa de las fincas registrales incorporadas a la concentración, al objeto de extender el oportuno asiento al margen de cada una de ellas indicativo de que han sido incorporadas a la concentración. Se trata este, de acuerdo con la fundamentación esgrimida, de un obstáculo que surge de la aplicación de las normas hipotecarias, que proscriben las situaciones de doble inmatriculación. Si no se hiciera constar el carácter de aportadas a la concentración de las fincas de origen se produciría el supuesto de que una misma porción de terreno tendría asignados dos números de finca, el de la finca aportada y el de la finca resultante de la concentración, con la consiguiente situación de inseguridad jurídica que se crearía (art. 98 RH) Frente a esta argumentación ha de invocarse, empero, el texto legal que ampara el proceso concentrador y, como parte integrante del mismo, el referente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de propiedad resultantes de la nueva ordenación. La Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, aplicable por la disposición transitoria primera de la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, regula en sus artículos 57 a 59 la autorización del Acta de Reorganización de la Propiedad, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. «La inscripción de los títulos de concentración –prescribe el artículo 59– en el Registro de la Propiedad se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 68 de la presente Ley», que literalmente establece: Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes: 1.ª Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinadas en la presente Ley, especialmente por el artículo 35, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquéllas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la

finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de los terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia. 2.ª Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas. En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias. A mayor abundamiento de lo expuesto, la Administración cumplió con las obligaciones impuestas por los artículos 21 y 34 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de comunicar al Registrador de la Propiedad correspondiente (...) los términos municipales afectados por el Decreto de concentración, a los efectos prevenidos en dichos preceptos. 4º.—Con relación al defecto núm. 2, señala la Registradora de la Propiedad de Lerma, que uno de los obstáculos que surgen del Registro es consecuencia de la aplicación del art. 9 de la Ley Hipotecaria, que dispone que la inscripción habrá de contener en todo caso «b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de (...) concentración parcelaria (...) que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Esta representación gráfica georreferenciada es la proporcionada por Catastro, salvo en los supuestos en que la propia Ley permite una representación gráfica alternativa (siempre en formato GML). Entre los casos excepcionados que sí admiten representación gráfica alternativa, enumerados por el art. 10.3 LH no se encuentra el de la concentración parcelaria. Por tanto, en el presente caso es necesaria en todo caso la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica. A este respecto no puede desconocerse, a pesar de la omisión del artículo 10.3.b) de la Ley Hipotecaria, la reordenación de los terrenos que conlleva la concentración parcelaria, como reconoce el artículo 9.b) de dicho texto legal. La concentración parcelaria es una institución de derecho agrario encaminada a eliminar el minifundio con objeto de lograr una mejor productividad de las tierras, esencialmente en los lugares en que el excesivo fraccionamiento de la propiedad rústica reviste caracteres de acusada gravedad. La concentración parcelaria es, en esencia, una subrogación real de carácter forzoso, directo e integral. Su objeto es lograr una nueva ordenación y mejora de la propiedad de la tierra que haga posible aumentar la producción y la renta. Así lo han plasmado los artículos 173 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, 3.1 de la Ley de Concentración Parcelaria de Castilla y León y 34 de la Ley Agraria de Castilla y León. Para que esa reorganización se produzca es necesaria la producción sucesiva de procedimientos administrativos conexos, preclusivamente engarzados. Procedimientos integrados en un procedimiento que los engloba: el procedimiento (complejo) de concentración parcelaria, es decir, distintos procedimientos administrativos que, considerados aisladamente, carecen de eficacia bastante para conseguir un determinado fin público, el cual sólo puede lograrse mediante la concatenación o integración de esos distintos procedimientos. En el procedimiento ordinario, común o general es posible distinguir las siguientes fases, cada una de las cuales constituye por sí un procedimiento administrativo distinto: - Declaración de utilidad pública y simultánea determinación de la zona del territorio en que ha de actuarse la concentración. - Fijación de la situación jurídico-económica de la zona a concentrar y del perímetro definitivo de la misma (bases de la concentración). - Elaboración del plan de reorganización de la propiedad (acuerdo de concentración). Una vez firme este acto puede decirse que el procedimiento de concentración parcelaria ha alcanzado su culminación, puesto que habrá conseguido su finalidad: reorganizar la propiedad rústica en la zona de que se trata. Posteriormente habrán de producirse todavía otras actuaciones, dirigidas a

ejecutar o a garantizar esa reorganización de la propiedad. Actuaciones, unas, puramente materiales (toma de posesión de las fincas de reemplazo), y otras jurídicas (producción del título ejecutivo –acta de reorganización, en la terminología legal–, e inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad). Actuaciones que darán lugar a nuevos procedimientos administrativos, que en ningún caso aparecerán como determinantes de la producción del fin primordial perseguido: la reorganización de la propiedad. Al hilo de esto último ha de precisarse que la aludida aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria es consecuencia de la promulgación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE nº 151, de 25 de junio), cuya entrada en vigor tuvo lugar el día 1 de noviembre de 2015, tal y como prescribe su Disposición final quinta. La derogación o modificación de una norma comporta un cambio legislativo que obliga a establecer reglas que determinen la norma o disposición aplicable a ciertas situaciones o relaciones jurídicas. Este régimen transitorio se apoya en «los deseos de certeza y seguridad jurídica y el respeto de los derechos adquiridos y a las situaciones jurídicas beneficiosas» (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1984). Cuando se produce la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, y consecuentemente, la exigencia de la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas objeto de inscripción, el laborioso proceso de confección de los títulos de propiedad correspondientes a las fincas de reemplazo resultantes de la concentración parcelaria de Tordomar II no solo ya se había iniciado, sino que en su desarrollo conforme al procedimiento regulado en los precitados artículos 57 a 59 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, había obtenido la autorización por el Director General de Producción Agropecuaria y Desarrollo Rural el 16 de julio de 2015 del Acta de Reorganización de la Propiedad de la zona y la protocolización por la Notaria de Lerma, Doña María José Sánchez Moreno, el día 28 de septiembre de 2015, con el número 509 de orden de su protocolo. Si bien es cierto que el régimen transitorio recogido en la Disposición transitoria única. Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, no prevé el caso que nos ocupa, la exigencia de la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas objeto de inscripción no se compadece con la certeza y seguridad jurídica deseable en toda actuación administrativa, ni con el respeto a las situaciones jurídicas beneficiosas, máxime cuando su aportación contribuiría a demorar la deseada entrega de los títulos de propiedad y agravar las situaciones pendientes de inscripción registral. 5º.–Finalmente, respecto de que es preciso indicar el domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la concentración, por aplicación del art. 51.9 RH, ha de manifestarse que, dada la dificultad de determinar en muchos casos su dirección o las variaciones sin comunicación a la Administración que puede experimentar a lo largo del tiempo en que se prolonga el proceso de concentración parcelaria, ha consolidado la práctica, generalmente admitida y no reparada hasta ahora por los Registradores de la Propiedad, de consignar únicamente la vecindad de los adjudicatarios de las fincas, sin especificación del domicilio. A ello ha de añadirse, por mor de la mentada práctica, que indicar el domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la concentración, contribuiría, como en el punto anterior, a demorar más si cabe la entrega de los títulos de propiedad por la indefectible habilitación en ellos del campo necesario para su inclusión mecánica o manual, siempre que resulte posible acceder a la información del requerido domicilio».

IV

La registradora emitió informe el día 22 de febrero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 18, 20, 38, 40, 198, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 51, 98 y 99 del Reglamento Hipotecario; 3 y 57 a 59 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León; la disposición transitoria primera y el artículo 51 de la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León; los artículos 5.2, 173, 207 y 235 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 23 de abril, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005, 13 de enero de 2011, 7 de octubre de 2013, 1 de julio y 14 de septiembre de 2015, 7 de julio de 2016 y 20 de abril de 2017.

1. Se plantea en este expediente la inscripción de fincas de reemplazo resultantes de un proceso de concentración parcelaria en territorio de la Comunidad de Castilla y León.

La registradora suspende la inscripción de las copias del acta de protocolización por los siguientes defectos: a) por no indicar la relación de las fincas registrales afectadas por la concentración, al objeto de extender el oportuno asiento al margen de cada una de ellas indicativo de que han sido incorporadas al proceso, evitando situaciones de doble inmatriculación; b) por no incorporar certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las fincas resultantes de la concentración, y c) por no indicar el D.N.I. ni domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la concentración.

2. En primer lugar, debe citarse el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, que dispone: «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro».

Por su parte, la Resolución de 14 de septiembre de 2015 recuerda las peculiaridades que respecto del Registro de la Propiedad presentan los expedientes de concentración parcelaria que, en contra de lo que sucede con las actuaciones urbanísticas, prescinde, con carácter general de los pronunciamientos registrales. Durante la tramitación, la comunicación que se efectúa al registrador es generalmente genérica, referida al perímetro a que afecta la parcelación y sin identificación de fincas afectadas o excluidas, de forma que la publicidad de la existencia de la concentración, que el registrador está obligado a suministrar en las notas de despacho extendidas en títulos relativos a dichas fincas y en las certificaciones que expidan, se limitará a dar conocimiento del desarrollo del procedimiento de concentración en la zona en la que está ubicada la finca. Consecuentemente con lo anterior la constancia de la concentración en ningún caso implica un cierre registral pudiendo producirse transmisiones o modificaciones en las fincas afectadas.

Finalizado el procedimiento, los artículos 222 y 235.1.^a de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario imponen una inscripción obligatoria de las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación sin hacerse referencia, salvo en los casos del artículo 193 de la citada norma, a las parcelas de procedencia aun cuando consten inscritas a favor de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. Hay, por tanto, una excepción al principio hipotecario de tracto sucesivo de forma que el registrador no podrá impedir la inscripción por este motivo.

En esta misma línea, el citado artículo 235 en su punto tercero permite denegar o suspender la inscripción por obstáculos que surjan del Registro, distintos de los de los asientos de las antiguas parcelas, lo que, ciertamente supone una matización a la norma general de calificación de documentos administrativos, el citado artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

En el ámbito de la legislación autonómica aplicable, la vigente Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, en su artículo 51.4, dispone que: «La inscripción de los títulos de concentración en el Registro de la Propiedad se regirá por lo dispuesto en la legislación del Estado en la materia».

Por su parte, la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, a la que se remite, como invoca el recurrente, la disposición transitoria primera de la Ley 1/2014, de 19 de marzo, para los procedimientos de concentración parcelaria iniciados antes de su entrada en vigor, regula en sus artículos 57 a 59 la autorización del acta de reorganización de la propiedad, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. «La inscripción de los títulos de concentración –prescribe el artículo 59– en el Registro de la Propiedad se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 68 de la presente Ley», que literalmente establece: «Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes: 1.^a Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinadas en la presente Ley, especialmente por el artículo 35, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquéllas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de los terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción, en el que se hará constar esta circunstancia. 2.^a Los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas. En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadoradora según las reglas ordinarias».

A pesar de lo afirmado por el recurrente, debe mantenerse la aplicación de la normativa del Estado actualmente vigente sobre requisitos de inscripción de títulos de concentración parcelaria, dada la competencia exclusiva de que goza en esta materia –artículo 149.1.8.^a de la Constitución–, con respeto a la competencia autonómica en los aspectos sustantivos del procedimiento, como asimismo en su ámbito temporal, vista la doctrina que ha mantenido este Centro Directivo –*vid.* Resolución de 1 de julio de 2015, entre otras– sobre la aplicabilidad de las normas sobre requisitos de inscripción vigentes al tiempo de la presentación del título en el Registro de la Propiedad, a diferencia de las normas de las normas de naturaleza material o sustantiva –*cfr.* disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Mas, atendidas las normas citadas, no cabe sino revocar el primer defecto planteado por la registradora, pues la legislación especial sobre inscripción de títulos de concentración parcelaria, es clara al limitar la calificación de los títulos resultantes de la concentración y no exigir, a diferencia de los procesos urbanísticos, la correlación entre fincas de origen y resultado, a pesar de que pueda fundarse en el mismo principio jurídico de subrogación real.

A ello cabe añadir que la Administración cumplió con las obligaciones impuestas por los artículos 21 y 34 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de comunicar al registrador de la Propiedad correspondiente, como se acredita en el expediente, los términos municipales afectados por el decreto de concentración, a los efectos prevenidos en dichos preceptos.

El hecho de estar sometido determinado término o parte de él a concentración parcelaria no determina el cierre registral. No obstante, el registrador debe recibir las oportunas comunicaciones relativas a los términos municipales afectados y a la determinación del perímetro de cada zona, así como de las parcelas excluidas, a efectos

de hacer constar dicha situación en las notas de despacho de los títulos relativos a las fincas afectadas y en la publicidad relativa a las mismas (artículos 192 y 207 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), así lo recogía el artículo 21 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, actualmente derogada, por la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, que regula la concentración parcelaria en sus artículos 34 a 61, estando pendiente de desarrollo reglamentario.

Por lo que para evitar la extensión de asientos en las fincas de origen que pudieran ser contradictorios con las fincas resultantes de la concentración, la exclusión de derechos que solo podrán hacerse efectivos posteriormente en vía judicial (artículo 232 del mismo texto legal) o situaciones de doble inmatriculación, podrá solicitarse por el registrador al organismo competente que comunique, si no lo hubiese hecho, si la finca está incluida o excluida de la concentración parcelaria y, en caso afirmativo, hacer constar esta circunstancia en la finca de origen.

3. Respecto del segundo de los defectos objeto de este expediente, consistente en la no aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las fincas resultantes de la concentración, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, contempla de forma expresa la concentración parcelaria como uno de los supuestos en los que preceptivamente debe constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

En el caso del presente expediente, el procedimiento concluyó antes del 1 de noviembre de 2015, pues la protocolización notarial data de 28 de septiembre de 2015; sin embargo, los títulos son presentados en el Registro vigentes los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015.

Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas (cfr. disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio); la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque, como ya se afirmó en Resolución de esta Dirección General de 7 de julio de 2016, el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior.

Como ya se ha indicado en el fundamento anterior, la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 establece que la inscripción de las fincas de reemplazo debe practicarse sin hacerse referencia a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. Añade el precepto que «en la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma».

Por tanto, en la concentración parcelaria se produce un supuesto de subrogación real que implica el traslado íntegro de cargas y situaciones reales desde las parcelas de procedencia a las fincas de reemplazo. No obstante, la particularidad de que las inscripciones se practiquen sin referencia alguna a las parcelas de procedencia ha dado lugar de que en ocasiones se confunda con un supuesto de inmatriculación de fincas (v.g. en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria).

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación

catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que en los casos regulados en dichos preceptos la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro.

Sin embargo, fuera de los supuestos de inmatriculación contemplados en los citados artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria hay que estar a las normas generales sobre correspondencia de la descripción literaria con la resultante de la representación gráfica catastral o alternativa (artículo 9.b Ley Hipotecaria), más aún cuando la concentración parcelaria no es propiamente una inmatriculación.

Así ocurre en los casos de inmatriculaciones de fincas de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 206) y, en particular, para las fincas de reemplazo en concentración parcelaria, dispone el artículo 204 de la Ley Hipotecaria que «cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad. El Catastro devolverá al Registrador las referencias catastrales de las fincas objeto del acto de que se trate para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral».

En el caso de este expediente no consta que se haya aportado ninguna representación gráfica georreferenciada de las fincas, por lo que el defecto debe confirmarse con el matiz de que, conforme al citado artículo 204 de la Ley Hipotecaria, sería admisible también la aportación de una representación gráfica alternativa.

4. Respecto al defecto señalado como 3 en la nota de calificación, no indicar el DNI ni domicilio de los adjudicatarios de las fincas resultantes de la concentración.

Ciertamente, tales circunstancias son exigibles conforme al artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, pues permiten identificar a la persona a cuyo favor se practica la inscripción, conforme al artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria y el propio artículo 254 respecto al documento nacional de identidad –cfr. Resolución de 7 de octubre de 2013–.

Como recuerda la registradora, esta Dirección General ya señaló, en su Resolución de 30 de enero de 2007 la necesidad de observar, las determinaciones de la legislación hipotecaria en cuanto a los datos que deben constar en la inscripción de las fincas de reemplazo, en particular, respecto a las circunstancias personales de los adjudicatarios, pese a que la propia resolución afirmaba la inaplicabilidad de la norma de calificación del Reglamento Hipotecario, artículo 99, en favor de la especial prevista en el citado artículo 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, precepto este que, en su punto tercero, permite al registrador denegar o suspender la inscripción por obstáculos que surjan del Registro, siempre que sean distintos de los de los asientos de las antiguas parcelas y entre los obstáculos impositivos deben citarse los requisitos y circunstancias que conforme a las normas hipotecarias deben quedar inexcusablemente reflejados en el asiento que se practique.

En consecuencia, no cabe sino confirmar el tercero de los defectos objeto de este expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora respecto a los defectos segundo y tercero, y revocar el primero de los mismos, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.